

"Un nuovo passo per la riqualificazione urbanistica di Varese"

Date : 27 novembre 2019

Per riqualificare la città in sede urbanistica e agevolare le riconversioni edilizie, l'amministrazione Galimberti ha sinora battuto tre strade innovative rispetto al tradizionale patteggiamento di perequazioni finanziarie con i proprietari degli edifici e delle aree.

La prima, più collaudata anche se relativamente nuova per Varese, si è indirizzata a recuperare le aree degradate e dismesse mediante lo strumento dei **masterplan**, i piani urbanistici d'area. La zona al momento più interessata è quella strategica della storica cintura industriale varesina, tra **Giubiano, Belforte e Biumo Inferiore**.

La seconda strada ha riguardato a macchia di leopardo tutto il territorio comunale, grazie a un massiccio intervento di **declassificazione urbanistica**, che ha generato **consistenti semplificazioni e risparmi per i proprietari di edifici privi di particolare pregio**. A distanza di un anno, gli esiti di questa misura, molto contrastata dal conservatorismo dell'opposizione, cominciano a farsi sentire.

La terza strada è consistita nella ricerca con i proprietari interessati di **opere pubbliche compensative dei classici oneri di urbanizzazione**. Il risultato raggiunto, di reciproca convenienza, consiste in una maggiore efficacia e tempestività rispetto alle normali procedure finanziarie e burocratiche. **Con minori spese per le proprietà e una sostanziosa semplificazione per l'amministrazione** (e forse persino con un abbattimento di costi), **si sono realizzati parcheggi, marciapiedi, servizi sociali e altre opere di interesse pubblico**, a volte poco percepibili dai cittadini, in altri casi di rilevante impatto, come **in via Crispi** o, più recentemente, **a Capolago**. Alcuni di questi interventi sono ultimati, altri sono stati intrapresi, altri si accingono ad essere varati.

La città è, in questo senso, più dinamica. La percezione di questo dinamismo è però diluita nel tempo. Il cittadino va sollecitato a cogliere i mutamenti in atto, perché possa "leggerli", apprezzarli o criticarli a ragion veduta. **La cittadinanza attiva si esercita al di fuori della propaganda spicciola e dell'immediata visibilità**. I tentativi compiuti fin dall'inizio del mandato per promuovere la cittadinanza attiva sono il corollario di queste misure urbanistiche, come di ogni altro impegno preso.

A queste tre strade se ne aggiunge ora una quarta, molto innovativa anche in ambito nazionale e adottata per ora, come doveroso, in via sperimentale. Si tratta di **una perequazione che abbatte gli oneri di urbanizzazione in cambio di un'espansione dell'occupazione**. Questa strategia si associa a un'idea di crescita non solo economica e occupazionale, ma anche sociale e

demografica.

In parole semplici e senza entrare nei dettagli **si consente ai proprietari di edifici produttivi non commerciali di costruire un nuovo stabile o di ampliare quello preesistente in cambio di un impegno, non nominalistico ma certificato e protetto da idonee fideiussioni, a creare un congruo numero di posti di lavoro a tempo indeterminato**, inclusi i regolari contratti di apprendistato, di cui almeno la metà destinati ai residenti nel territorio comunale di Varese. Il gradino dell'agevolazione sale di venti in venti, da un bonus del 20% tra i 10 e i 19 assunti, fino a un massimo dell'80% per almeno 40 nuovi addetti. A questo bonus, di per sé già molto consistente, se ne aggiunge uno ulteriore del 10% per ogni gradino qualora la metà degli addetti risulti iscritta alle liste del Centro per l'Impiego di Varese o del Nucleo di Inserimento Lavorativo del Distretto di Varese. L'impegno assunto ha una durata minima di 15 anni.

Queste linee guida sono accompagnate da alcuni articoli che stabiliscono le norme tecniche che danno disciplina attuativa al concordato tra i contraenti. Di particolare interesse è l'articolo 7, dove si specifica che l'ente locale si interessa al volume complessivo dei dipendenti di nuova, regolare assunzione a tempo indeterminato e non alla singole persone beneficiarie dell'assunzione stessa.

Questa misura fortemente innovativa da parte dell'Ente locale richiede partner imprenditoriali altrettanto innovativi, motivati e lungimiranti. Gli intenti della misura sono ancora una volta chiari, nel nome di un interesse reciproco tra amministrazione, imprenditori e cittadini, in questo caso nella veste di beneficiari diretti e non solo come utenti o beneficiari di ricadute indirette. Nel contempo, a margine, **va ricordato che un'altra area storica della cintura produttiva della città, quella dell'Aermacchi, sembra avviarsi verso un recupero.** L'amministrazione, dopo i primi passi, conta di riuscire a concordare le linee di indirizzo di un progetto di assoluto rilievo e qualità.

Tutte queste linee di intervento stanno avendo e avranno consistenti ricadute sulla qualità della vita, sul risanamento territoriale e sulla riqualificazione economica di Varese. Dovremo tutti abituarci a percepire con più attenzione la media durata e non solo l'immediatezza.

Valerio Crugnola
Consigliere comunale
Commissione urbanistica